

ACCESO A LA VIVIENDA Y POLÍTICA CREDITICIA

CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
NOVIEMBRE DE 2017



ÍNDICE



A. ¿QUIÉNES SOMOS?

B. INTRODUCCIÓN

C. EL PERFIL HABITACIONAL DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

D. ¿QUÉ OPINAN LOS PORTEÑOS SOBRE LA SITUACIÓN HABITACIONAL?

E. ¿CONVIENE SACAR UN CRÉDITO HIPOTECARIO UVA?

F. FICHA TÉCNICA

A. ¿QUIÉNES SOMOS?



INTERVALAR es una consultora conformada por jóvenes profesionales de las ciencias sociales, con diversas formaciones, experiencias y trayectorias laborales. Buscamos generar información sobre aspectos fundamentales de nuestra sociedad, con la premisa de construir datos confiables y relevantes tanto para organizaciones, instituciones públicas, empresas y clientes particulares.

EPyCA es un equipo interdisciplinario que brinda servicios de consultoría integral tanto para la gestión privada como pública, especializados en el análisis económico-financiero y en la comunicación de acciones.

B. INTRODUCCIÓN



La situación habitacional en la Ciudad de Buenos Aires ha sido objeto de múltiples indagaciones científicas, debates, políticas públicas y disputas. La complejidad significativa de la temática disuade la adopción de posiciones simplificadoras y unidimensionales. Factores de diverso cuño inciden en la cuestión: el acceso a la vivienda, el ascendente valor de los alquileres^{1,2}, las formas de tenencia informal, la proliferación de negocios inmobiliarios, la especulación con los precios del suelo, todo ello en el marco de un mercado profundamente desregulado, denotan la profundidad de la cuestión habitacional en la Capital de la Nación.

De acuerdo a la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires³, la problemática habitacional adquiere múltiples expresiones. El elevado porcentaje de inquilinos, las viviendas en condiciones deficitarias, la población que vive en villas, asentamientos informales o núcleos habitacionales transitorios, los hogares con hacinamiento, la insuficiencia de servicios públicos, son tan solo algunas de las manifestaciones más flagrantes de este fenómeno.

En efecto, es en dicho campo donde las gestiones de Mauricio Macri (2007-2015) y Horacio Rodríguez Larreta (2015-actualidad) han revelado limitaciones para garantizar un derecho esencial para la ciudadanía. Si bien no pueden soslayarse las variables exógenas, de competencia nacional (condiciones macroeconómicas, acceso al crédito, etc.), la estrategia oficial no logró revertir algunas de las tendencias más regresivas. Tal como se demostrará en secciones posteriores, se advierte en los últimos años una caída significativa en la cantidad de propietarios, que afecta, especialmente, a sectores jóvenes y asalariados.

Con todo, la llegada de Mauricio Macri a la Casa Rosada trajo consigo el lanzamiento de los préstamos hipotecarios ajustados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA). La iniciativa aspira a resolver un aspecto trascendental

¹ De acuerdo a la Dirección General de Estadísticas y Censos (Ministerio de Hacienda, GCBA), el Índice de Precios Promedio del M² de los monoambiente en alquiler, usados y a estrenar, aumentó entre marzo de 2010 y septiembre de 2017 un 417%. Disponible en: <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?p=56534>

² De acuerdo al Centro de Política Económica Argentina (CEPA), en su informe "Modelo de Ciudad PRO" (2017), la participación del alquiler dentro de la renta generada por los inquilinos aumentó entre 2015 y 2016. Si en 2015 la transferencia de renta a dueños era de 33% del total, al año siguiente trepó al 42%.

³ Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires. La situación habitacional en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Disponible en: <http://www.defensoria.org.ar/wp-content/uploads/2015/09/SituacionHabitacional-1.pdf>

(aunque no el único) para la adquisición de la casa propia: el acceso al crédito. Los UVA son una unidad de medida creada por el Banco Central de la Nación, cuya principal característica es el ajuste periódico a partir de un coeficiente⁴ basado en el Índice de Precios al Consumidor (IPC). En definitiva, constituye un mecanismo de indexación que afecta a la cuota mensual y también al capital prestado. En un primer momento, fueron promovidos por bancos públicos, tales como el Nación, el Ciudad y el Provincia. Sin embargo, la posibilidad de rentabilidad con bajo riesgo para el sector bancario plegó prontamente a los bancos privados.

En este contexto, muchas personas se sintieron atraídas por cuotas iniciales relativamente más bajas al valor de los alquileres. El éxito aparente de esta nueva herramienta de financiamiento se puede verificar en la cantidad de créditos asignados. Desde su lanzamiento a mediados de 2016 hasta octubre de 2017 el valor total supera los 35 mil millones de pesos⁵. Sin embargo, aún persisten interrogantes acerca de la sustentabilidad de los préstamos hipotecarios indexados por UVA.

A razón de ello, Intevalar y EPyCA llevaron a cabo un relevamiento de opinión pública entre los habitantes de la Ciudad de Buenos Aires para conocer la percepción ciudadana sobre diversos aspectos relativos a la situación habitacional. El espectro de temas tratados busca desentrañar la valoración que los porteños tienen sobre esta problemática, así como también el grado de conocimiento de las iniciativas del gobierno nacional.

El presente informe se estructura en tres partes. La primera de ellas busca describir los rasgos fundamentales de la situación habitacional en la Ciudad, a partir del análisis de información estadística oficial y de trabajos de investigación de diversos organismos. En el siguiente segmento se presentan los principales resultados del relevamiento llevado a cabo durante los primeros días de octubre. Allí, se expone la opinión de los porteños sobre un amplio abanico de temas, agrupados en tres ejes temáticos: obstáculos para acceder a la vivienda, expectativas de mudanza y nivel de conocimiento de las políticas crediticias lanzadas por el gobierno nacional. Finalmente, en el último apartado se indaga acerca de las principales características de los créditos UVA, se analizan los beneficios y problemas, a la vez que se sugieren posibles escenarios futuros.

⁴ Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER)

⁵ Banco Central de la República Argentina. Informe monetario mensual. Octubre 2017. Disponible en: <http://www.bcra.gov.ar/Pdfs/PublicacionesEstadisticas/Bol1017.pdf>

C. EL PERFIL HABITACIONAL DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES



En el presente apartado se reconstruyen algunos de los rasgos más relevantes del perfil habitacional de la Ciudad de Buenos Aires. A partir de información extraída de la Encuesta Anual de Hogares (2016) se analizan variables clave que sintetizan y exponen las peculiaridades del hábitat urbano porteño.

Se reseñan datos relativos a los tipos de vivienda y ubicación, la condición de tenencia de la vivienda, y finalmente, la relación de esta última dimensión con la inserción en el mercado de trabajo de los residentes.

C.1 Tipos de vivienda y ubicación

Tipo de vivienda en que reside. Habitantes de CABA. 2016 ⁶	
Departamento	68.8%
Casa	26.7%
Pieza de inquilinato o conventillo	2.1%
Pieza de hotel o pensión	1.8%
Otros	0.6%
Total	100.0%

15512 casos

La Ciudad de Buenos Aires tiene como rasgo característico la construcción vertical. De hecho, el tipo de vivienda predominante es el departamento. Más de dos terceras partes de los residentes (casi el 69%) habitan en lugares de este tipo. En tanto, un 26,7% lo hace en casas. Mientras que existe un pequeño porcentaje de los residentes que se encuentra por fuera de estas dos opciones: un 2,1% habita en piezas de inquilinato o conventillos, un 1,8% lo hace en piezas de hotel o pensión.

Ubicación de la vivienda en que reside. Residentes en CABA. 2016 ⁷	
Viviendas ubicadas en inquilinatos, hoteles familiares, pensiones e inmuebles usurpados o tomados	3.8%
Viviendas ubicadas en villas de emergencia	7.2%
Viviendas ubicadas en el resto de la Ciudad	88.9%
Total	100.0%

15512 casos

⁶ Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, *Encuesta Anual de Hogares 2016*.

⁷ Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, *Encuesta Anual de Hogares 2016*.

En relación a la ubicación, el 3,8% de los habitantes de la Ciudad de Buenos Aires reside en viviendas situadas en inquilinatos, hoteles, pensiones o inmuebles usurpados o tomados. Junto con el 7,2% que reside en viviendas ubicadas en villas de emergencia, constituyen un núcleo de habitantes que vive en condiciones habitacionales precarias. En estas circunstancias se encuentra el 11% de la población que vive en la Capital.

C.2 Condición de tenencia de la vivienda

Régimen de tenencia de la vivienda ⁸ del hogar al cual pertenece. Personas residentes en Ciudad de Buenos Aires. 2012 a 2016 por año ⁹							
		Año					Total
		2012	2013	2014	2015	2016	
Régimen de tenencia de la vivienda	Propietario de la vivienda y el terreno ¹⁰	59.0%	57.0%	54.0%	50.0%	50.0%	54.0%
	Inquilino o arrendatario ¹¹	28.0%	30.0%	30.0%	34.0%	34.0%	31.0%
	Otros ¹²	13.0%	12.0%	16.0%	16.0%	15.0%	14.0%
Total		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

14338 casos

En cuanto al régimen de tenencia de la vivienda en la ciudad, podemos advertir, para el período 2012-2016, una tendencia hacia la baja en el porcentaje de los residentes que son propietarios de sus viviendas y terrenos. Mientras que para el 2012 el porcentaje de propietarios alcanzaba el 59%, en el año 2015 cae hasta el 50%, manteniéndose en el mismo número al año siguiente.

⁸ Régimen de tenencia de la vivienda: arreglos (conjunto de normas jurídico-legales o de hecho) en virtud de los cuales el hogar ocupa toda o parte de una vivienda.

⁹ Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, *Encuesta Anual de Hogares 2016*.

¹⁰ Propietario de la vivienda y el terreno: la vivienda y el terreno en el que está ubicada la misma, pertenecen a alguno/s de los integrantes del hogar. El hogar tiene capacidad (garantizada legalmente) para disponer de la vivienda y del terreno (venderla, alquilarla, darla como garantía, etc.) aún cuando esté pendiente de algún pago o se encuentre hipotecada. En el caso de los departamentos, los propietarios son también dueños, en forma proporcional a su propiedad, del terreno.

¹¹ Inquilino o arrendatario: el hogar paga, por la utilización de toda o parte de una vivienda, una cantidad en dinero o en especie (anual, mensual, quincenal, etc.), independientemente de que medie un contrato legal. No considera a el/los ocupante/s de viviendas que sólo pagan los servicios que derivan del uso de la vivienda como residencia (expensas, electricidad, gas, agua, teléfono, etc.).

¹² Otros: incluye las siguientes categorías: Propietario de la vivienda solamente; Ocupante en relación de dependencia/por trabajo; Ocupante por préstamo, cesión o permiso (gratuito); Ocupante de hecho de la vivienda.

En contraposición, se observa la tendencia opuesta entre los inquilinos y arrendatarios. Pues aquí se evidencia una suba en los porcentajes. Analizado entre puntas, el porcentaje de personas que alquilan crece desde el 28% al 34%¹³.

La pérdida de 9 puntos porcentuales en el total de propietarios y el consecuente aumento en la porción de inquilinos, se da en el contexto de un mercado inmobiliario que, desregulado, aumenta el precio de los alquileres en paralelo a la inflación. Por lo tanto, a la vez que se asiste a un proceso de concentración de las propiedades inmobiliarias, se dificultan las condiciones para acceder al alquiler. Asimismo, tal como lo afirma la Defensoría del Pueblo de la Ciudad en su informe “Inquilinos” (2017), el aumento de los alquileres en el mercado formal, sumado a los ya exigentes requisitos de ingreso¹⁴, presiona al mercado informal elevando, también, sus precios.

Régimen de tenencia de la vivienda del hogar al que pertenece por Grupos de edad. Residentes en CABA. 2016 ¹⁵									
		Grupos de edad							Total
		De 1 a 14	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 en adelante	
Régimen de tenencia de la vivienda	Propietario de la vivienda y el terreno	41.9%	43.8%	30.3%	45.9%	55.7%	67.4%	76.5%	50.7%
	Inquilino o arrendatario	36.6%	39.0%	54.3%	40.2%	29.6%	19.9%	13.6%	34.0%
	Otros	21.5%	17.2%	15.4%	13.9%	14.6%	12.6%	9.9%	15.3%
Total		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

14338 casos

Es interesante revisar la relación entre la condición de tenencia de la vivienda y los distintos grupos etarios de los residentes porteños. En efecto, se vislumbra que un alto porcentaje de individuos entre 25 y 34 años alquilan o arriendan vivienda, alcanzado un 54,3%. También en el grupo de 34 a 44 años el porcentaje de inquilinos es elevado: 40,2%. Si bien cae significativamente en relación a la categoría precedente, continúa siendo alto en comparación a otros grupos etarios.

¹³ A partir de información de la Encuesta Anual de Hogares, la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires señala que el porcentaje de inquilinos en la Capital retrocedía hasta 2001. Desde entonces, ha crecido sostenidamente desde el 22% en 2001 hasta el 35% en 2015. De modo que la tendencia reseñada entre 2012 y 2016 es parte de una evolución más amplia y sostenida en el tiempo.

¹⁴ Entre los requisitos más solicitados se destacan: garantía propietaria en la Ciudad, recibo de haberes, adelantos, depósitos, entre otros.

¹⁵ Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, *Encuesta Anual de Hogares 2016*.

Asimismo, el grupo etario compuesto por personas de 25 a 34 años es también aquel que posee la menor porción de propietarios. Sólo un 30,3%. Leídos en conjunto, estos valores revelan las dificultades que tienen los segmentos jóvenes para acceder a la casa propia.

Por su parte, los grupos de edad más avanzada enseñan los porcentajes de propietarios más elevados: 55,7% entre las personas de 45 a 54 años; 67,4% entre aquellos entre 55 y 64 años; y finalmente, 76,5% en los mayores de 65 años.

C.3 Situación habitacional y mercado de trabajo

El acceso a la vivienda también puede ser analizado en virtud de la inserción en el mercado laboral de los residentes de la Ciudad. A continuación se analiza el régimen de tenencia de la vivienda en relación a la condición de ocupación, la categoría ocupacional y la formalidad del empleo.

Régimen de tenencia de la vivienda del hogar al cual pertenece por Condición de actividad. Residentes de Ciudad de Buenos Aires. 2016 ¹⁶					
		Condición de actividad			Total
		Ocupado	Desocupado	Inactivo	
Régimen de tenencia de la vivienda	Propietario de la vivienda y el terreno	47.7%	43.2%	54.5%	50.5%
	Inquilino o arrendatario	38.7%	35.5%	28.8%	34.1%
	Otros	13.6%	21.2%	16.8%	15.3%
Total		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

14508 casos

En relación a la condición de actividad de los habitantes de CABA, se observa que entre la población ocupada el 47,7% son propietarios de la vivienda y el terreno, mientras que el 38,7% son inquilinos o arrendatarios. Precisamente, es entre los ocupados donde se percibe una mayor proporción de inquilinos, en comparación con las restantes condiciones de ocupación.

Entre los desocupados, el porcentaje de inquilinos es levemente inferior. En dicha categoría se agrupa el 35,5% de los individuos en tal condición.

¹⁶ Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, *Encuesta Anual de Hogares 2016*.

También es inferior la cantidad de propietarios. En efecto, es entre los desempleados donde se corrobora la menor la cantidad de propietarios. El 43,2% revelan tal situación. Asimismo, se verifica un porcentaje nada despreciable de individuos agrupados en la categoría “Otros” (21,2%). Este vocablo incorpora situaciones de diversa naturaleza: propietarios de la vivienda solamente (y no del terreno); ocupante en relación de dependencia o por otra relación laboral; ocupantes por préstamo, cesión, permiso gratuito; ocupante de hecho; entre otros.

En tanto, entre los inactivos, más de la mitad son propietarios de la vivienda y el terreno. A su vez, se destacan por contar con la menor proporción de inquilinos en comparación con los ocupados y desocupados. Solo el 28,8% manifiesta alquilar la vivienda en la que residen. Dentro de los inactivos, las categorías más frecuentes son los jubilados, discapacitados/pensionados, las ama de casa, los estudiantes y los rentistas.

Régimen de tenencia del hogar al que pertenece por Categoría ocupacional. Habitantes de CABA.2016 ¹⁷							
		Categoría ocupacional					Total
		Inactivos o desocupados	Patrón o empleador	Trabajador por cuenta propia	Asalariado	Trabajador familiar	
Régimen de tenencia de la vivienda	Propietario de la vivienda y el terreno	53.4%	68.9%	54.8%	44.7%	45.0%	50.5%
	Inquilino o arrendatario	29.4%	25.3%	30.9%	41.5%	30.9%	34.1%
	Otros	17.2%	5.8%	14.3%	13.9%	24.0%	15.3%
Total		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

14508 casos

En cuanto a la relación entre el régimen de tenencia de la vivienda y categoría ocupacional, también se identifican relaciones significativas.

Es la categoría patrón o empleador la que posee, porcentualmente, a la mayor cantidad de individuos propietarios de la vivienda y el terreno. En efecto, el 68,9% son dueños; es decir, más de dos terceras partes. Entre los inactivos/desocupados y los trabajadores por cuenta propia la proporción de propietarios se coloca por encima de la mitad: 53,4% y 54,8%,

¹⁷ Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, *Encuesta Anual de Hogares 2016*.

respectivamente. Mientras que entre los asalariados y los trabajadores familiares se verifica la menor cantidad porcentual de tenedores de vivienda y terreno. En ambos casos, los valores oscilan en torno al 45%.

Asimismo, es entre los asalariados donde se encuentra la mayor magnitud de inquilinos. El 41,5% de ellos alquila o arrienda una vivienda; muy por encima de los inactivos/desocupados (29,4%), los patrones o empleadores (25,3%), los trabajadores por cuenta propia (30,9%) y los trabajadores familiares (30,9%).

Por su parte, los trabajadores familiares congregan, en términos relativos, la mayor porción de personas con otras formas de tenencia. El 24% se encuentra en tal condición. Por el contrario, entre los patrones y empleadores (donde predominan los propietarios) menos de un 6% se posee otros regímenes de tenencia.

Régimen de tenencia de la vivienda del hogar al que pertenece por Formalidad del empleo. Ocupados residentes en CABA. 2016 ¹⁸				
		Formalidad del empleo		Total
		Formal	Informal	
Régimen de tenencia de la vivienda	Propietario de la vivienda y el terreno	47.3%	32.7%	44.7%
	Inquilino o arrendatario	40.8%	44.6%	41.5%
	Otros	11.9%	22.7%	13.9%
Total		100.0%	100.0%	100.0%

5590 casos

Por último, se constata una correlación entre los regímenes de tenencia de la vivienda y la condición de formalidad de los residentes ocupados en la Ciudad de Buenos Aires. Mientras entre los trabajadores formales es mayor el peso relativo de los propietarios, ocurre exactamente lo opuesto entre los informales.

Entre los ocupados formales, el 47,3% son propietarios de la vivienda y el terreno en cual residen. En tanto un 40,8% son inquilinos o arrendatarios.

En cuanto a los trabajadores informales, solo 32,7% de ellos son propietarios, mientras que el 44,6% son inquilinos o arrendatarios. También entre éstos, se advierte una participación nada desdeñable (22,7%) de otros regímenes de tenencia.

¹⁸ Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, *Encuesta Anual de Hogares 2016*.

D. ¿QUÉ OPINAN LOS PORTEÑOS SOBRE LA SITUACIÓN HABITACIONAL?

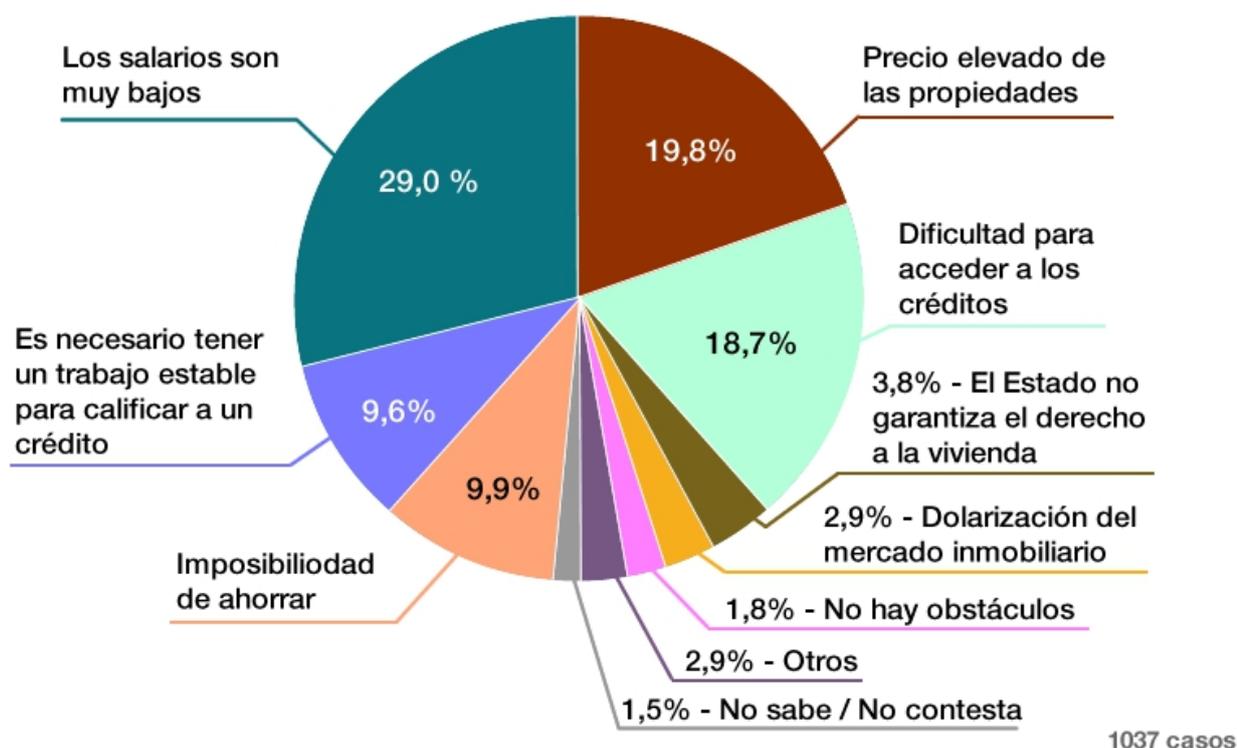


En el marco de un relevamiento de opinión pública llevada a cabo por Intervalar y EPyCA durante los primeros días de octubre en la Ciudad de Buenos Aires, se indagó sobre las percepciones ciudadanas en torno a la situación habitacional y acceso a la vivienda en la Capital Federal. En una encuesta realizada a más de mil porteños se preguntaron diversas cuestiones relativas a la situación habitacional.

A continuación se detallan los principales resultados. Estos versan sobre temas tales como los obstáculos identificados para acceder a la vivienda, las expectativas de mudanza, el nivel de conocimiento de las políticas crediticias impulsadas por el gobierno nacional, entre otros aspectos.

D.1. Los obstáculos para acceder a la vivienda propia

Principal obstáculo para acceder a la vivienda



En relación a los obstáculos para el acceso a la vivienda, el 29% de los porteños manifiesta que los salarios bajos son el principal limitante para concretar el anhelo de la casa propia. Luego, afloran como razones destacadas el precio elevado de las propiedades, con 19,8%, y la dificultad para acceder a los créditos, con 18,7%.

A continuación, casi el 10% de los habitantes de la Ciudad menciona la dificultad para ahorrar; mientras que un 9,6% indica que la dificultad para procurarse y sostener un trabajo estable es la razón predominante.

Finalmente, con exigua participación, asoman como principales causas la incapacidad del Estado para garantizar el derecho a la vivienda (3,8%) y la dolarización mercado inmobiliario (2,9%). Poco menos del 2% de los encuestados afirma que no existe obstáculo de ningún tipo alcanzar la casa propia.

Ahora bien, analizadas las respuestas de manera integral se advierte que la mayoría de los porteños ubica al principal obstáculo del lado de la demanda. Si consideramos a aquellos que señalan los salarios bajos y la dificultad para ahorrar, se obtiene que casi un 40% concuerda en que la traba esencial es la dificultad para granjearse los recursos económicos necesarios para acceder a la casa propia.

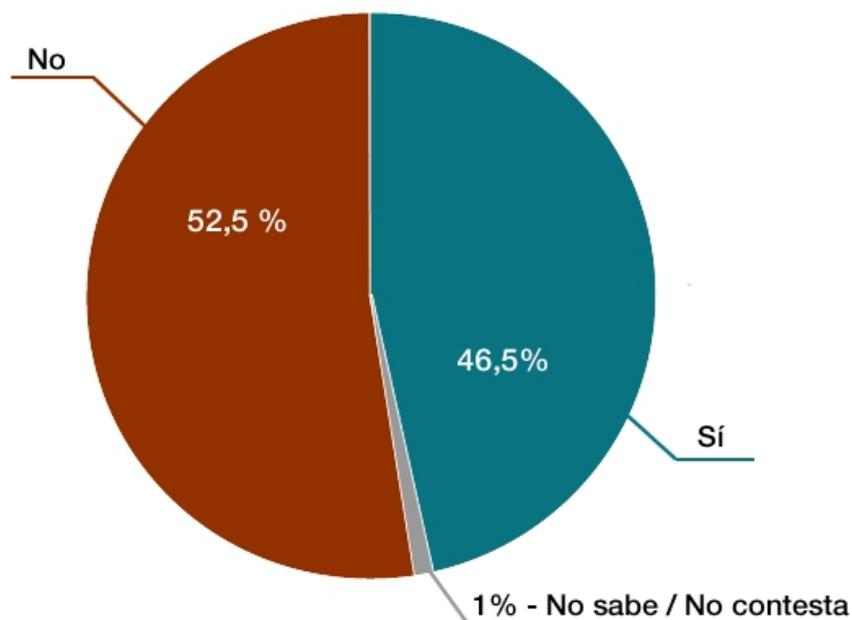
Un segundo grupo de respuestas asocia la problemática del acceso a las dificultades para el financiamiento. Así, más de un 28% refiere a los escollos para cumplimentar los requisitos exigidos para acceder a créditos. En este conjunto se incluyen los que argumentan que la imposibilidad de asegurarse un empleo estable dificulta las posibilidades de aplicar a un crédito hipotecario.

Finalmente, un tercer grupo que congrega a casi el 23% de las respuestas sitúa el impedimento del lado de la oferta. Aquí se hallan quienes sindicán los precios elevados de las propiedades y la dolarización del mercado.

D.2. Las expectativas de mudanza



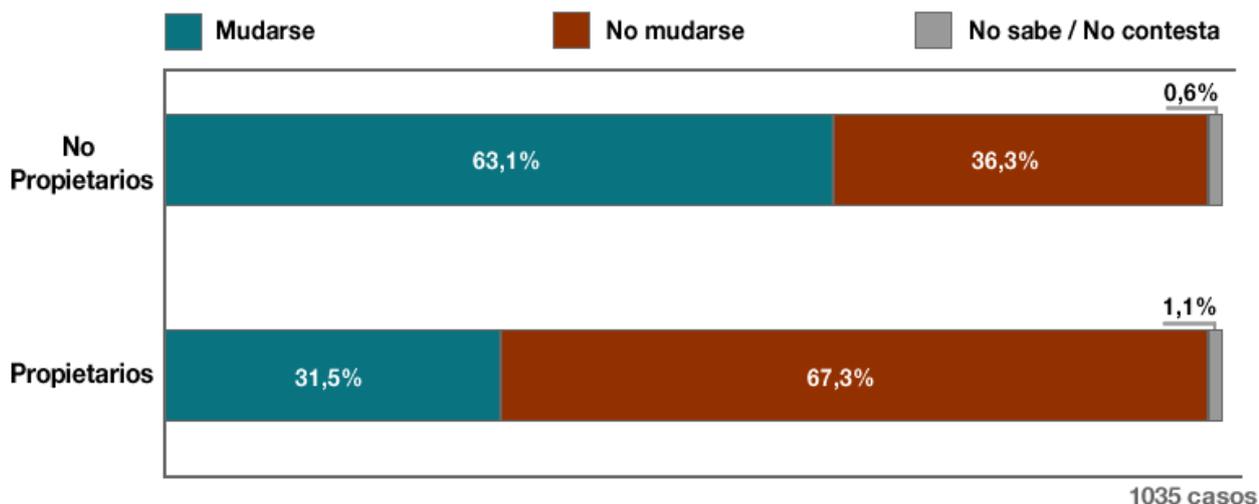
¿Quiere o planea mudarse?



1036 casos

Entre los temas abordados, también se preguntó sobre el deseo o planes de mudarse de los encuestados. En principio, un 52,5% asegura que no tiene en mente mudarse a otra vivienda en el corto plazo. En tanto, un 46,5% sostiene lo contrario, es decir, tiene expectativas de cambiar su lugar de residencia.

Intención de mudarse según condición de tenencia de la propiedad

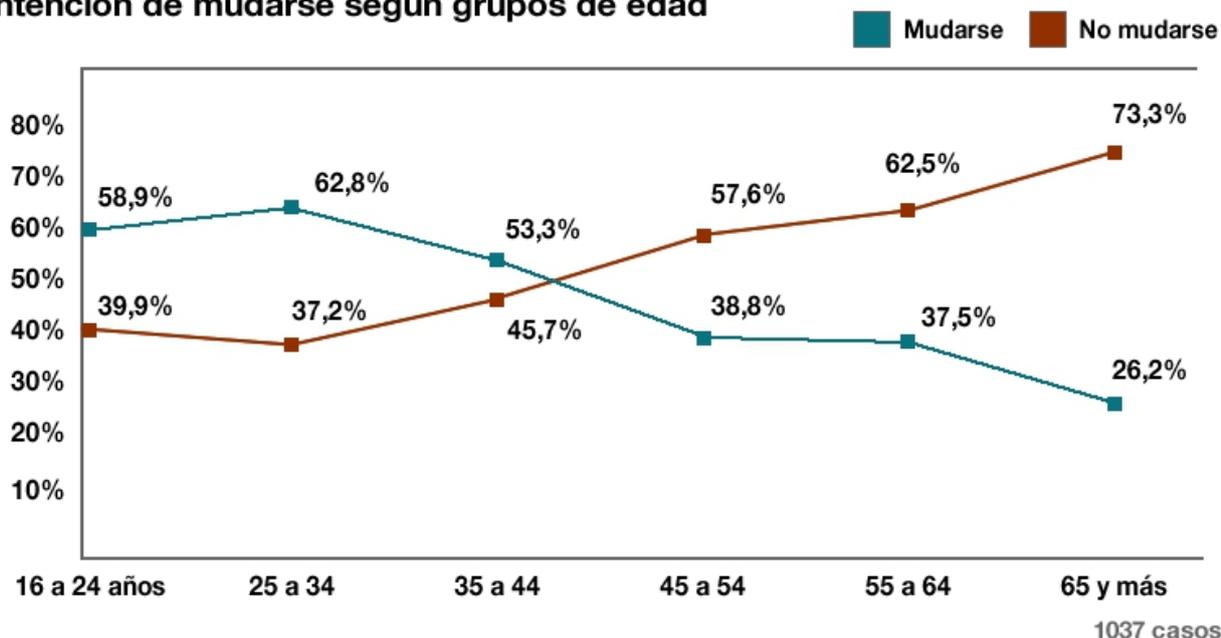


Ahora bien, si tenemos en cuenta la condición de tenencia de propiedad, se observa que las expectativas de mudanza varían considerablemente entre no propietarios y propietarios.

Entre los primeros, aproximadamente dos tercios asegura que desea y/o planea mudarse de su residencia actual. Esta proporción se revierte totalmente entre los quienes se manifiestan dueños: menos de una tercera parte de ellos afirma que evalúa cambiar de vivienda.

Estos valores parecieran demostrar el carácter transicional de la situación habitacional de los inquilinos. En efecto, su condición es eminentemente provisional, enmarcada, a su vez, en un contexto de profunda desregulación del mercado inmobiliario, falta de políticas habitacionales, aumento creciente de los alquileres y fuertes exigencias para acceder a un alquiler (por lo menos, en el mercado inmobiliario formal).

Intención de mudarse según grupos de edad



Si se analizan las expectativas de mudarse en relación a los grupos de edad, se observa que entre los segmentos más jóvenes la porción mayoritaria tiene en mente cambiar su lugar de residencia. En efecto, a partir del gráfico precedente se puede sostener que a mayor edad menores son los deseos de mudarse que tienen las personas.

Así pues, las personas ubicadas entre 16 y 44 años respondieron mayoritariamente de forma afirmativa. Esto es especialmente notorio en el segmento de 25 a 34 años: casi el 63% de estas personas analizan cambiar su vivienda actual. Esto resulta consistente con la información relativa a la condición de tenencia de vivienda según grupo etario, esbozada más arriba. Tal como se demostró, es precisamente este grupo el que reporta la mayor proporción de inquilinos y arrendatarios (el 54,3% de estos jóvenes alquilan) y la menor de propietarios (poco más del 30% accede a esta condición).

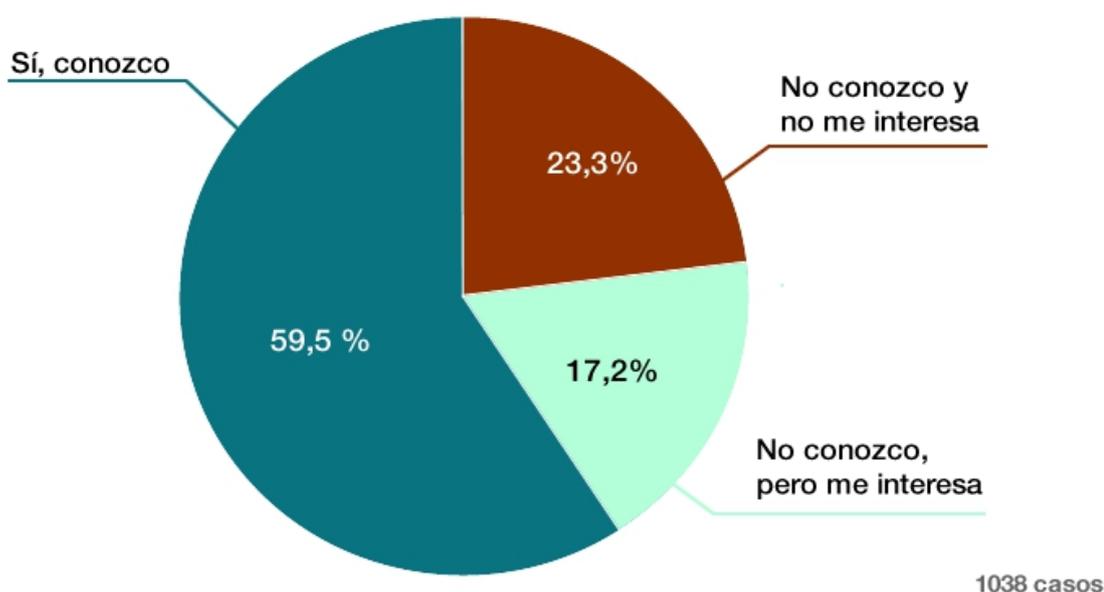
En los segmentos poblacionales más viejos la relación se invierte y profundiza conforme se avanza en la edad. Mientras que en los grupos de 45 a 54 y de 55 a 64 los deseos de mudarse oscilan en torno al 38%, entre las personas mayores a 65 años solo el 26,2% quiere cambiar de lugar de residencia.

D.3. Nivel de conocimiento de políticas crediticias

Se interrogó a los porteños sobre el conocimiento de políticas crediticias impulsadas por el gobierno nacional. Con esta pregunta se buscó captar el grado de penetración de las campañas publicitarias lanzadas desde la gestión de Mauricio Macri y los bancos públicos para promocionar los créditos UVA y las nuevas variantes de PROCREAR. En primer lugar, se buscó medir conocimiento a través de las categorías dicotómicas Si Conoce - No Conoce. Entre estos últimos, a su vez, se intentó discriminar entre quienes se encuentran interesados en conocer las nuevas iniciativas crediticias y quienes no.

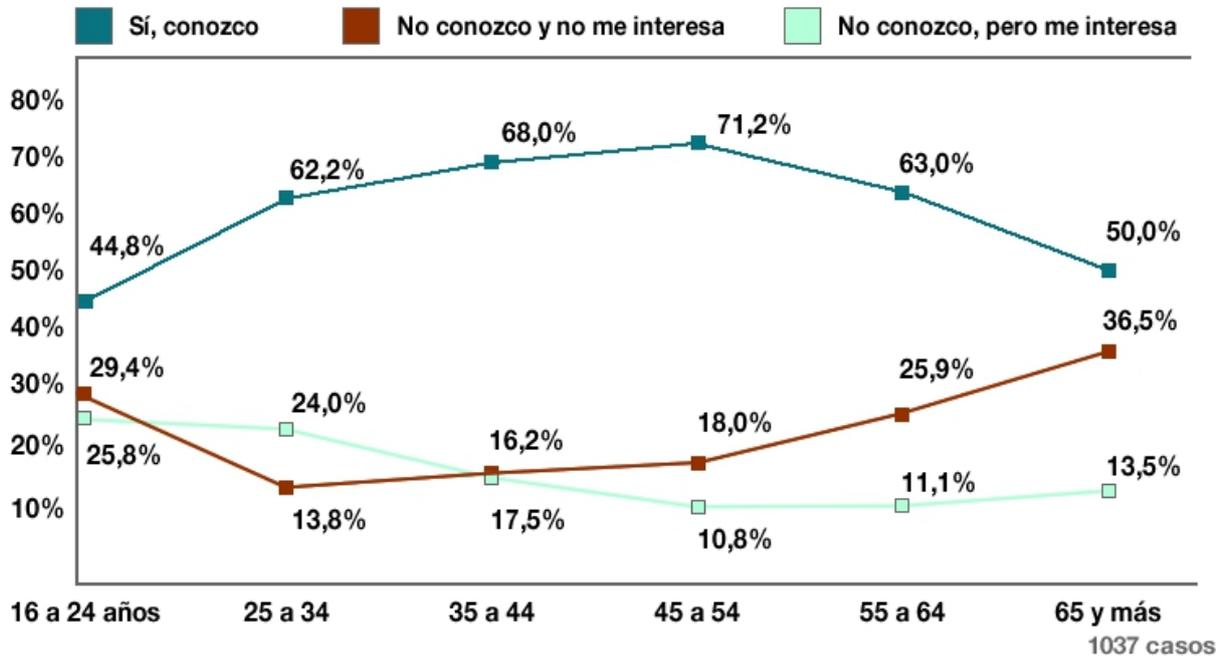
Luego, se profundizó entre quienes sí conocen políticas crediticias para identificar líneas reconocidas. Esto último apuntó a dilucidar el nivel de inserción de las “marcas” UVA y PROCREAR.

¿Conoce alguna política de crédito hipotecario impulsada por el gobierno?



Se aprecia un alto nivel de conocimiento. Aproximadamente un 60% asegura estar al corriente de políticas públicas de esta naturaleza. En tanto, un 40,5% señala lo contrario. Dentro de éstos, poco más de la mitad indica que, si bien no tiene conocimiento de ninguna propuesta oficial, le gustaría tenerlo.

Conocimiento de políticas de créditos según grupos de edad



El nivel de conocimiento de políticas públicas según grupo de edad arroja como primera conclusión que los extremos etarios, es decir, los más jóvenes (16 a 24 años) y los más viejos (más de 65 años) enseñan los niveles de conocimiento más bajos. Entre los primeros, es apenas inferior a 45%; mientras que en los segundos, alcanza el 50%. Ambos, muy por debajo del promedio total. En relación a la población mayor, es posible sugerir que la baja propensión a querer mudarse incide de manera decisiva en el bajo conocimiento.

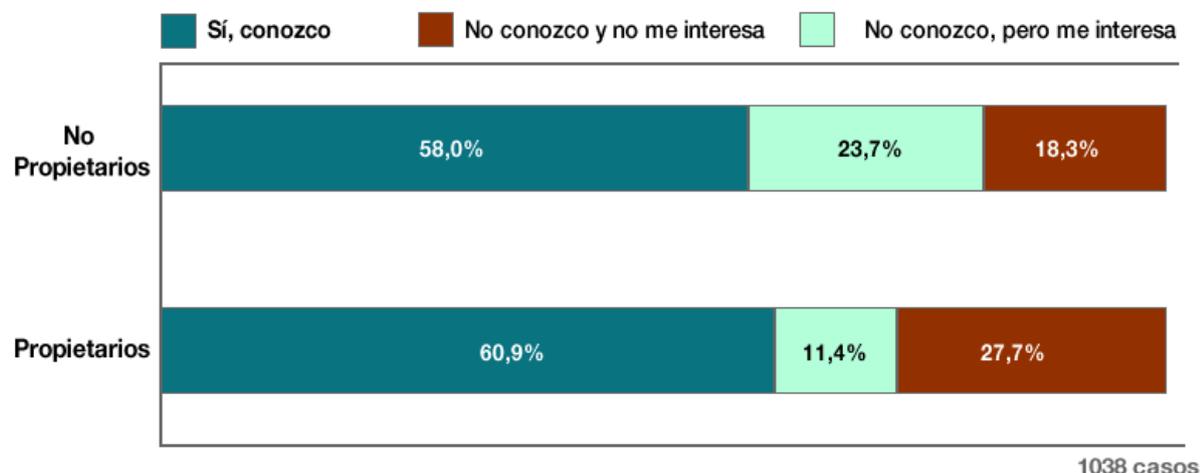
Entre los jóvenes adultos y adultos los niveles de conocimiento son ostensiblemente mayores. En todos los casos, supera el 60%. Es, incluso, significativamente mayor entre las personas que se ubican entre los 45 y 54 años. En tales casos, rebasa el 71%.

En cuanto a los grupos etarios más jóvenes, la alta proporción de inquilinos es un factor relevante que debe ser considerado. Tal como se mencionó más arriba, casi el 55% de los individuos entre 25 y 34 años alquilan. Es verosímil afirmar que, por lo tanto, se encuentran más interesados en buscar alternativas de financiamiento para acceder al hogar propio. Por esta razón alcanzan niveles altos de conocimiento.

No obstante, también es justo interrogarse si el alcance de las campañas de difusión han sido los suficientemente profundas en estos grupos. De hecho, es uno de los segmentos etarios que más dificultades pareciera tener para acceder a la condición de propietario. Casi una cuarta parte de estos jóvenes de 25 a 34 años

(24%) afirma no conocer ninguna iniciativa gubernamental en la materia, pero le gustaría conocerlas.

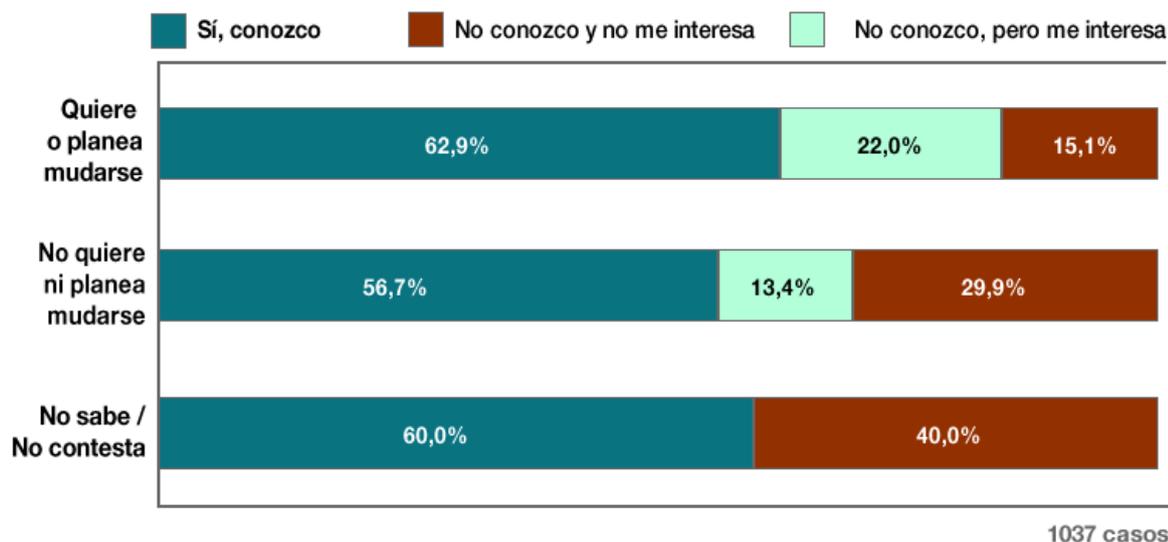
Conocimiento de políticas de créditos según condición de tenencia de la propiedad



Los niveles de conocimiento de políticas crediticias impulsadas por el gobierno nacional en virtud de la condición de tenencia de la propiedad ofrecen resultados curiosos. Esto así pues los niveles de conocimiento se revelan mayores entre quienes son propietarios. Casi el 61% de ellos así lo indica. Mientras que entre los no propietarios son sutilmente menores: 58%.

Sin embargo, sí se observan diferencias evidentes entre quienes manifiestan desconocer las iniciativas gubernamentales en la materia. Así, un 23,7% de los no propietarios señala que no conoce políticas crediticias pero estaría interesado en saberlo. Mientras que entre los propietarios solo el 11,4% asegura eso.

Conocimiento de políticas de créditos según intención de mudarse

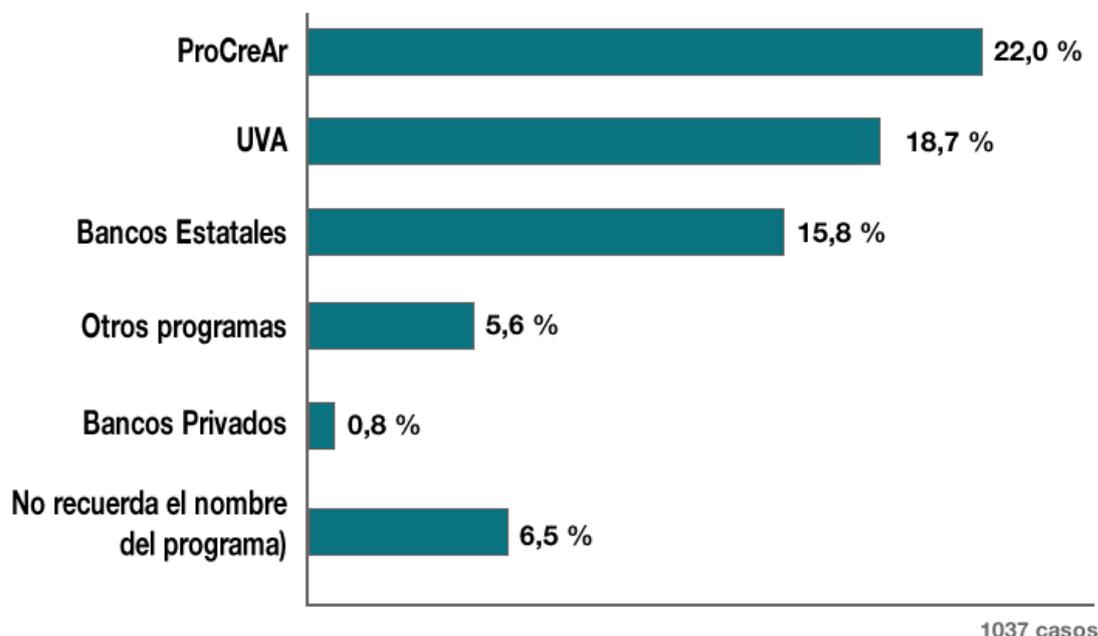


En relación a los deseos y/o expectativas de mudarse, se percibe que quienes anhelan o planean hacerlo demuestran un grado de conocimiento mayor de las medidas crediticias empujadas desde el Ejecutivo nacional. Casi dos terceras partes

respondieron afirmativamente la pregunta de si conocían tales medidas. Un 22% reconoció que no sabía de ellas, pero demostró interés al respecto.

Entre quienes no proyectan mudarse el entendimiento de tales medidas es menor, si bien es alto. Está al tanto casi un 57% de éstos. Los que no conocen, pero están interesados representan poco más del 13%.

¿Qué política(s) de crédito hipotecario impulsada(s) por el gobierno conoce?



Finalmente, se indagó sobre cuáles eran las políticas identificadas entre aquellos que habían afirmado conocerlas. El objetivo de dicha pregunta era captar el grado de penetración de la difusión publicitaria de las principales líneas crediticias.

El 22% del total de encuestados¹⁹ afirmó que conoce la línea crediticia ProCrear, lanzada durante la presidencia de Cristina Fernández de Kirchner y sostenida, no exenta de cambios, por la actual gestión del Presidente Mauricio Macri. De esta manera, es el sello más conocido por los porteños en materia hipotecaria. En un segundo lugar, se destacan los créditos UVA. Un 18,7% identificó la marca insignia de la gestión actual al referirse a políticas crediticias.

Pero, al mismo tiempo, un 15,8% mencionó distintos Bancos Públicos, sin referirse puntualmente a políticas crediticias. Los bancos Nación, Ciudad y Provincia oficiaron como destacados difusores de las líneas hipotecarias UVA. También, en menor medida, han publicitado las diferentes variantes de PROCREAR.

¹⁹ Este porcentaje se calcula sobre el total de encuestados; es decir, 1037 personas. La pregunta admitía respuestas múltiples.

E. ¿CONVIENE SACAR UN CRÉDITO HIPOTECARIO UVA?



En los últimos meses, la cantidad y montos de créditos hipotecarios otorgados por el sistema financiero argentino han aumentado exponencialmente. Detrás de este crecimiento abrupto se encuentra una modalidad novedosa de créditos atados a la inflación, a través de un mecanismo denominado “Unidad de Valor Adquisitivo” (UVA).

E.1. ¿Qué son las UVA?



Al tomar uno de estos créditos, la familia deudora recibe una cantidad de pesos con los cuales construir o comprar su vivienda. Esa cantidad de pesos se transforma en una cierta cantidad de “UVAs” (al precio de la UVA en ese mes). Para pagar su deuda, la familia deberá abonar el monto que valga cada una de esas UVAs. Pero el precio de cada UVA se actualiza por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) que mide el INDEC. Así, tanto el monto total de deuda como las cuotas que debe pagar cada familia se actualizarán por la inflación cada mes.

Por ejemplo: si hoy solicito un crédito de \$1.000.000, la inflación de aquí a un año es del 20% y la tasa de interés que me cobra el banco es del 5%, en un año mi deuda será de \$1.250.000 (un 25% más que la deuda inicial).

Tal como arrojó nuestro relevamiento, el grado de conocimiento en la actualidad es alto (59,5% de las personas encuestadas conocían las políticas de crédito impulsadas por el Gobierno Nacional) pero aún queda un nicho relevante (17,2%) que las desconoce pese a estar interesado, con mayor peso (22%) dentro de la población que desearía mudarse. Además, sólo el 40,7% conoce el PROCREAR o las UVA - aunque eso no significa que entiendan cabalmente todas las consecuencias de solicitar un préstamo de ese tipo -.

E.2. Menos riesgo para los bancos, más riesgo para las familias



Los créditos hipotecarios que se actualizan por la inflación han permitido que, por primera vez en la historia argentina, los bancos privados hayan salido a ofrecer financiamiento para la compra de viviendas. En efecto, con los créditos tradicionales (a tasa fija o variable), al dispararse la inflación en nuestro país resultaba que los montos adeudados no se actualizaban a un ritmo similar. Por ende, las familias debían cada vez “menos” (medido en relación a sus salarios o al poder adquisitivo de ese dinero). Los bancos eran quienes corrían con este riesgo (de que el cobro del préstamo hipotecario se fuera “licuando” en relación a la inflación) y por ende sólo algunos bancos públicos se daban la política de financiar algunos créditos hipotecarios a largo plazo - sabiendo que probablemente terminará siendo una pérdida real que se solventaría con los fondos públicos -. Ahora, el riesgo de que la inflación se incremente en forma abrupta corre por cuenta de la familia deudora; una vez eliminado ese riesgo para ellos, los bancos han encontrado un notable negocio en las tasas de interés que cobran por encima de esa inflación, que varían actualmente entre 3,5% y 8%.

E.3. Menos requisitos para acceder a un crédito



Los créditos UVA cuentan con la particularidad de que permiten acceder a familias con menores ingresos, con montos de préstamo mayor y con cuotas iniciales más bajas. Así, hogares que nunca podrían solicitar un crédito hipotecario tradicional (por carecer de suficientes ingresos) ahora pueden aplicar a créditos UVA; aunque las mayores facilidades iniciales podrían tentar también a familias de ingresos medios.

Además, las nuevas líneas de crédito UVA (como el Procrear Ahorro Joven u otras a anunciarse próximamente) reducen los requisitos de ahorro previo, permitiendo que las personas demuestren su capacidad de ahorro durante un primer año para luego sí dar el crédito hipotecario. Esta modalidad habilita a

acceder a un crédito hipotecario a quienes hasta acá enfrentaban dificultades: el 28,3% de los porteños encuestados plantea como principal obstáculo para acceder a una vivienda la dificultad para acceder a los créditos o que para calificar a uno es necesario tener un trabajo estable.

El Procrear Ahorro Joven, por ejemplo, exige un ahorro de alrededor de \$5.000 por mes durante un año, para así llegar a \$60.000; al completar ese monto, el banco presta \$1.200.000 (que se transforman a una cierta cantidad de UVAs que se deberán repagar) y el Estado subsidia \$240.000, de forma de que esa familia tenga \$1.500.000 disponible para comprar una vivienda. Para acceder al Procrear Ahorro Joven debe tenerse entre 18 y 35 años de edad.

E.4. ¿Qué pasa si mi salario aumenta menos que la inflación?



En general, los créditos UVA funcionan de forma que si en un futuro la cuota a pagar aumenta por encima del 30% o 40% (según la línea de crédito que se tome) del ingreso familiar, ese excedente se refinancia: esto significa que si el crédito era inicialmente a 30 años, se le irán agregando más meses y años de pago hasta que efectivamente se haya abonado el total de la deuda ajustada por inflación. De esta manera un crédito solicitado a 30 años probablemente se alargue e implique pagos por más tiempo, en la medida en que el salario de esa familia no crezca a la par de la inflación. Esto es particularmente importante en un país como Argentina, donde desde 1974 el salario ha perdido capacidad de compra década tras década. Se apunta así a un esquema más parecido al que vemos en las películas estadounidenses, con familias que pasan el resto de sus vidas pagando y refinanciando las hipotecas de sus casas.

E.5. Una apuesta a dejar de alquilar



La baja cuota inicial permite pensar a los créditos UVA casi como un reemplazo del alquiler que se paga cada mes, ya que en algunos casos los

montos pueden ser similares. La apuesta sería, entonces, a pagar una cuota de un crédito hipotecario en lugar de un alquiler - y eventualmente, si se termina de pagarlo, se será completamente dueño/a de la vivienda -. Esta posibilidad es de particular importancia para el 63,1% de las familias que no son propietarias de la vivienda en que habitan y desearían mudarse, de acuerdo a nuestro relevamiento.

A diferencia del alquiler (que se actualiza semestral o anualmente), la cuota del crédito UVA ajusta cada mes en función de la inflación registrada por el INDEC.

E.6. Los beneficios de los créditos UVA



Los puntos a favor del esquema de créditos UVA son que incrementan la oferta de préstamos hipotecarios, que permiten el acceso a hogares con menores niveles de ingreso y con bajas cuotas iniciales, y que incorporan un mecanismo para refinanciar automáticamente la deuda en caso de que los ingresos familiares pierdan contra la inflación.

E.7. El riesgo de perder los ingresos



El mayor riesgo que corren las familias al pedir un crédito UVA apunta a las crisis económicas que vive nuestro país en forma cíclica, para las cuales la razón de fondo (una estructura productiva incapaz de generar las divisas que requiere para producir en forma sustentable) continúa tan presente como siempre. ¿Qué ocurrirá si esa familia pierde por completo sus ingresos, por ejemplo por quedar desempleado/a su jefe/a de familia? En ese caso, si no puede pagar sus cuotas del crédito hipotecario, el banco tendrá derecho a desalojar y rematar la vivienda y la familia volverá a foja cero, sin importar cuántos años haya pagado ya. Más aún: en caso de que el remate de la vivienda no alcance para pagar la deuda, la familia podría aún quedar endeudada con el banco - dependiendo de la letra chica de cada contrato -. Esto podría pasar si, por ejemplo, la inflación (y por ende la deuda en UVAs) aumentara muy por

encima de la suba del precio de las viviendas. En definitiva, el riesgo de quedar desempleado/a es el mayor problema a la hora de solicitar un crédito atado a la inflación a largo plazo.

Se puede pensar, sin embargo, que esta situación también se daría si se hubiera sacado un crédito hipotecario tradicional e incluso en caso de que se estuviera alquilando - la pérdida de los ingresos implicaría seguramente la pérdida del inmueble donde se vive -. La diferencia es que el plazo de los créditos UVA es muy superior al horizonte de los créditos tradicionales o de un contrato de alquiler, y por tanto hay mucha más incertidumbre involucrada sobre el futuro económico y laboral de cada familia en nuestro país.

E.8. Asesorarse antes de decidir qué crédito solicitar



En Argentina, pensar en un crédito a 30 años o más implica correr un riesgo muy serio: es muy difícil prever cómo golpearán a nuestra familia las crisis económicas que afrontaremos en ese lapso. Puede valer la pena solicitar un crédito UVA en reemplazo del alquiler, apostando a poder sortear las crisis de alguna manera y entonces llegar a pagar toda la deuda. En ese caso, habrá que analizar el detalle de cada línea de crédito disponible hoy en el mercado para encontrar la que mejor se adapte a las necesidades y perspectivas de cada familia. También puede que convenga pedir un crédito tradicional, en la medida en que los mayores requisitos iniciales puedan ser afrontados y se prevea una suba próxima en la tasa de inflación. Siempre es conveniente consultar con un/a profesional experto/a en el tema para que ayude a pensar qué conviene en cada caso particular.

E.9. Cuestiones pendientes



La política de vivienda del Gobierno Nacional está, prácticamente en su totalidad, basada en el otorgamiento de créditos hipotecarios atados a la inflación. Esto presenta varios problemas.

En primer lugar, resta definir qué ocurriría si se produjera en las próximas décadas una crisis económica grave que impidiera a una mayoría de las familias continuar repagando sus créditos hipotecarios. Hoy no hay mecanismos de reaseguro individuales ni sociales que permitan sortear esa posibilidad, lo cual implicará una fuerte presión sobre el Estado para que contribuya - lo cual puede ser difícil en medio de una crisis económica nacional -.

En segundo término, siempre habrá hogares que no calificarán para estos créditos: en particular, aquellos que poseen ingresos demasiado bajos o que saben que sus condiciones de trabajo son suficientemente precarias como para que las chances de pagar un crédito durante 30 años sean escasas. No es una proporción menor: el 48,5% de los encuestados indicó que los salarios bajos, la inestabilidad laboral o la imposibilidad de ahorrar se constituyen como importantes obstáculos a la hora de acceder a una vivienda propia. No obstante, la República Argentina garantiza el derecho a la vivienda desde su Constitución Nacional. En ese sentido, las UVA son un mecanismo de mercado adoptado por el Gobierno en la actualidad y que puede contribuir a solucionar la demanda habitacional de los hogares que tienen un nivel de ingresos moderado. Pero continúa dejando desatendida a la parte de la población que ha quedado más marginada socialmente en las últimas décadas. Esa población necesita aún una política de vivienda social efectiva y de magnitud, para garantizar el derecho que como Nación hemos definido para toda nuestra ciudadanía.

F. FICHA TÉCNICA



- El **TRABAJO DE CAMPO** se llevó a cabo en dos jornadas entre los días 30 de septiembre y 7 de octubre de 2017.
- El **UNIVERSO** está compuesto por el conjunto de residentes de la Ciudad de Buenos Aires de 16 años y más.
- El **DISEÑO MUESTRAL** es no probabilístico, bi-etápico. El muestreo fue estratificado considerando a cada una de las 15 comunas de la Ciudad como un estrato.
- La **UNIDAD PRIMARIA DE MUESTREO** son los circuitos electorales. Se seleccionó de manera intencional un circuito electoral por comuna. El criterio de selección del circuito fue su mayor similitud en la distribución del voto en las PASO 2017 con respecto a su comuna de pertenencia.
- La **UNIDAD FINAL DE MUESTREO** son las personas de 16 años y más que residan dentro de los circuitos electorales seleccionados.
- El **TAMAÑO DE LA MUESTRA** es de 1041 casos.
- El tamaño de la muestra fue calculado para un **MARGEN DE ERROR** de 2,4%.
- El tamaño de la muestra fue calculado para un **NIVEL DE CONFIANZA** de 90%.
- La **TÉCNICA DE RELEVAMIENTO** seleccionada fue encuestas coincidentales en la vía pública.
- Los resultados fueron **PONDERADOS** por edad y condición de tenencia de la vivienda.



INTERVALAR



CONSULTORA

www.intervalar.com.ar

twitter @intervalarOk

facebook /intervalarconsultora



www.epycaconsultores.com.ar

twitter @epycaconsult

facebook /EPyCAconsultores